



1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1721

Vermietet: Bei SCHÖNBRUNN! Gemütlich WOHNEN! Mit Ausstattung!



Ihre Ansprechpartnerin

Mag. Angelika Briffaut

Kundenbetreuerin

+43 699 10063172

a.briffaut@bricimmobilien.com

www.bricimmobilien.com

Vermietet: Bei SCHÖNBRUNN! Gemütlich WOHNEN! Mit Ausstattung!



Lage

Schönbrunn und U4

Beschreibung

Angeboten wird eine sehr gepflegte Wohnung **mit allem Komfort**: Modernes Bad, qualitätsvolle Möbel, geräumige Zimmer, viel Stauraum, Haushaltsgeräte von Waschmaschine bis hin zum Staubsauger und vieles mehr. **Perfekt für Paare oder Berufstätige, die vorübergehend in Österreich arbeiten** und schnell ein angenehmes Zuhause mit Ausstattung suchen.

*A comfortable apartment is offered **near the Schönbrunn palace & the subway station U4**. Perfect for couples, managers or small families who are quickly looking for a comfortable home. The apartment is fully furnished.*

Ihre Plus:

- *Geräumige, helle Zimmer / spacious rooms*
- *Modernes Bad/ modern bathroom*
- *Angenehme Ausstattung/ nice furnishing*
- *Gepflegte Wohnanlage/ well maintained flat*
- *Ruhige Lage/ quiet area*
- *Nahe dem Schloss Schönbrunn & U4 / only four stations to the old town*

Diese Wohnung befindet sich **im 2. Stock mit Lift** in einer ruhigen Wohnanlage und verfügt über eine angenehme Atmosphäre und **viel Platz. Die Wohnung ist voll ausgestattet**. Die Entfernung bestimmter Möbel ist teilweise verhandelbar. Sie liegt in direkter Nähe zu Schönbrunn & U4. Die Mietdauer kann nach 3 Jahren verlängert werden.

Die Ausstattung:



Die Wohnung verfügt über **ein großes Schlafzimmer**, einen großen Wohnraum mit einem Ausziehssofa, eine voll ausgestattete Küche, einen Abstellraum, ein neues Bad & WC und einen großen zentralen Vorraum./ **1 bedroom, 1 living room, kitchen fully equipped, storage room, a new bathroom & toilet and entrance.**

Zentrale Lage:

Schnell mit der U4 (Station Schönbrunn) in die **Innenstadt** (City: Station Karlplatz) und **nahe** zahlreicher **Firmen** wie FCA Motor Village Austria, Implenla & Boehringer. Über die Altmannsdorferstraße sind Sie gleich im Süden der Stadt & dem Industriegebiet Inzersdorf, sowie auf der A2. Zentrale Infrastruktur wie Schule, Freizeitanlagen und Geschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung. Bei Schönbrunn: nahe U4, Schönbrunner Straße, Theresienbad.

Für weitere Informationen und einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe wir Ihnen unter der **Telefonnummern 0699/10063172**, sowie unter office@bricimmobilien.com gerne zur Verfügung.

For further information and viewing appointment, we are available at 0699/10063172 or at office@bricimmobilien.com.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir weisen auf eine Doppelmaklertätigkeit und ein wirtschaftliches Nahverhältnis hin.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 84,07 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Mobiliar:	möbliert
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1978
		Letzte Sanierung:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	14.10.2021
		HWB:	 76 kWh/m ² a

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
WCs:	Getrennte Toiletten	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.181,54 €	Miete inkl. BK u. Warmwasser, sowie Ausstattung! HZ: 65,46 €/Monat inkl. Mwst.	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,34 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	1,96 €		
Miete:	1.000,09 €	Kautions:	3.500 €
Betriebskosten:	164,95 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Heizkosten:	54,55 €		
Umsatzsteuer:	27,41 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.247,00 €		

Weitere Fotos



Vorraum



Aussicht Küche in Winter



Wohnraum



Schlafzimmer



Neues Bad



WC



Großer Abstellraum



Keller



Park Schönbrunn



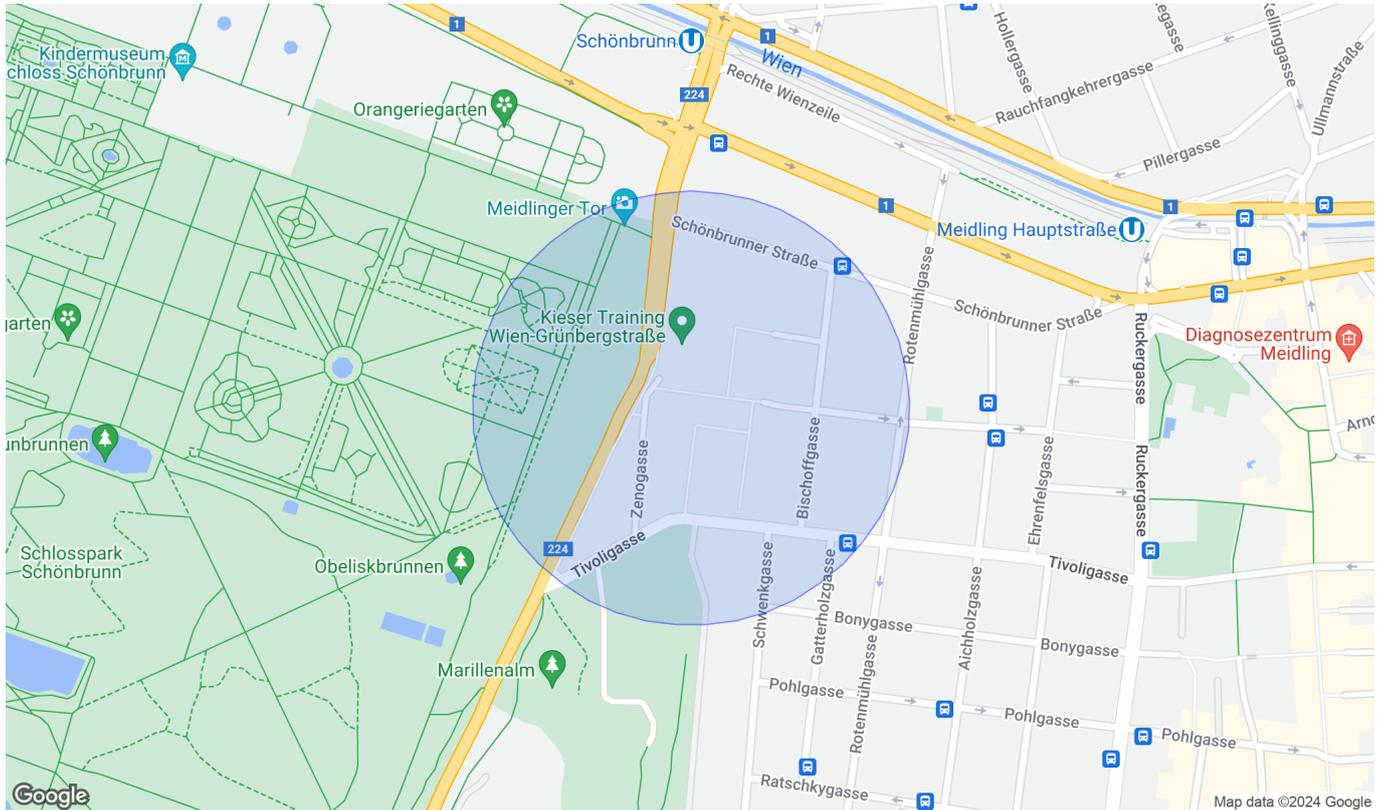
few steps to Schönbrunn



Umgebung

Lage

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).